

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 26 de junio de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valencia de las Torres para adaptar los parámetros edificatorios de altura y número de plantas en suelo no urbanizable a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (artículos 98 y 104 del capítulo II de las normas urbanísticas). (2025AC0078)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 26/06/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 29/09/2021 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 29/10/2021 y de 23/11/2021, y en la sede electrónica municipal, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 13/05/2025.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 20/04/2022.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

II. Competencia.

Valencia de las Torres no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos, se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a la ordenación y regulación del suelo rústico, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio, según el artículo 51.2 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS, en adelante RGLOTUS, corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

III. Procedimiento.

Valencia de las Torres tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX.

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien, en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente, según la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

IV. Análisis.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto el cambio de la altura y número de plantas en el suelo no urbanizable común y en el suelo no urbanizable de especial protección de dehesa, flexibilizando dichos parámetros para facilitar la implantación de usos y actividades en estos tipos de suelo. Así, se pasa de una altura máxima de 7,00 m a 7,50 m, y de un máximo de 1 planta a 2.

2. Aunque no se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, de forma posterior a su redacción se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

3. Se ha seguido el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dando como resultado la formulación del informe ambiental estratégico por la Dirección General de Sostenibilidad mediante Resolución de 20/04/2022, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el DOE, que se produjo el 27/04/2022.
4. El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.
5. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.
6. En cuanto al fondo, el apartado 2.º del artículo 98 de las normas urbanísticas municipales establece 7,00 m de altura y una sola planta para todo tipo de edificaciones en el suelo no urbanizable común, salvo para actividades declaradas de utilidad pública o interés social, en la que se permiten dos plantas. Se propone con esta modificación puntual una altura de 7,50 m en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior, y dos plantas de edificación.

En cuanto al suelo no urbanizable de especial protección de dehesa, el apartado 2.º del artículo 104 de las normas urbanísticas municipales actualmente establece una altura de 3,50 m y una sola planta. La intención es incrementar la altura hasta los 7,50 m y fijar en dos el número de plantas.

El artículo 66.1.e) de la LOTUS establece, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento de ordenación territorial o urbanística, una altura máxima de edificación de 7,50 m en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso que los requisitos funcionales del uso o la actividad a implantar exijan una superior, para edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 78 del RGLOTUS.

Así, el legislador otorga prevalencia al planeamiento de ordenación territorial o urbanística sobre la LOTUS en cuanto a la regulación que se establezca para los parámetros de altura de la edificación y número de plantas en el suelo rústico. Por tanto, puede concluirse que, debido a esta prevalencia de aplicación de una normativa urbanística sobre otra, la redacción propuesta encuentra sintonía con la norma urbanística vigente.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones teniendo en cuenta su objeto.

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA:

1. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.



Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 18 de julio de 2025.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba epigrafiada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 26 de junio de 2025, se modifican en el capítulo II. Normas para Suelo No Urbanizable, apartado 1. Condiciones Generales, el artículo artículo 98. Condiciones de edificabilidad y en el apartado 2. S.N.U. E. P. Dehesa, el artículo artículo 104. Condiciones de edificabilidad, de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 98. Condiciones de edificabilidad.

1. Las construcciones deberán poseer un carácter de edificaciones aisladas, separándose de los límites de la parcela al menos 10,00 m, excepto en las edificaciones dedicadas a actividades declaradas de utilidad público o interés social, que se separarán 5,00 m, como mínimo.
2. El número de plantas será dos, con una altura máxima de 7,50 m en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior.
3. La edificabilidad será de 0,05 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios de carácter residencial, de 0,15 m²/m² en edificios industriales y agrícolas y de 0,25 m²/m² para instalaciones de utilidad pública o de interés social.
4. En parcelas ya consolidadas con superficie menor que las establecidas en el artículo 96.2 podrá construirse, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los tres puntos anteriores.

Artículo 104. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad será en todos los casos de 0,05m²/m².
2. El número de plantas será dos, con una altura máxima de 7,50 m, en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior.
3. Las edificaciones no podrán adosarse a los límites de la parcela, debiendo existir una separación mínima a linderos de 6 m.
4. En parcelas ya consolidadas con superficie menor que la establecida en el artículo 96.2 podrá construirse siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

Introducción.

Objeto.

Este resumen ejecutivo se redacta según lo establecido en el artículo 55.1.e) del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS) y el artículo 25 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Planeamiento vigente.

Valencia de las Torres cuenta con unas Normas Subsidiarias de planeamiento (en adelante NNSS) con aprobación definitiva por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 26 de octubre de 1993 y publicado en el DOE de 9 de diciembre de 1993.

De los datos obtenidos según la consulta de planeamiento realizada en el SITEX (Sistema de Información Territorial de Extremadura) de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura, desde la entrada en vigor de este instrumento urbanístico se han tramitado seis modificaciones puntuales y un estudio de detalle. De las anteriores se encuentran en vigor tres modificaciones y el estudio de detalle.

El municipio se encuentra incluido en la delimitación del Plan Territorial Campiña Sur, actualmente en trámite, del que sólo consta el acuerdo de redacción, con lo cual no hay ningún documento en vigor que pueda ser tenido en cuenta a nivel territorial en la redacción de la presente modificación puntual.

Documentación empleada.

- Normativa Urbanística del Plan General Municipal (en adelante PGM).
- Consulta gráfica de la Sede electrónica de la Dirección General de Catastro.
- Imágenes del visor IDEEX.
- Cartografía digital en formato vectorial proporcionada por la Junta de Extremadura.

Normativa urbanística aplicable.

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS).
- Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante RGLOTUS).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante RDL),
- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de las Torres.

Documentación aportada.

Esta propuesta de innovación consta de los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa. Memoria de participación ciudadana.
- Documento de Inicio Ambiental Estratégico.
- Resumen Ejecutivo de la Modificación propuesta conforme a lo dispuesto en el artículo 25.3 del RDL 7/2015.

No resultan precisos Planos de Información u Ordenación por introducirse variaciones únicamente en el articulado de la Normativa Urbanística.

Síntesis descriptiva.

Antecedentes.

Con fecha 19 de febrero de 2020 en la Mancomunidad, se recibe solicitud del Ayuntamiento de Valencia de las Torres.

Con fecha 16/04/20 la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de Llerena remite el borrador de la Modificación Puntual 007 al Excmo. Ayuntamiento de Valencia de las Torres junto al documento de inicio de evaluación ambiental estratégica.

Visto el expediente de referencia, se elabora la presente memoria de acuerdo a lo establecido en cláusula 3.c) del Convenio Interadministrativo entre la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de la Mancomunidad de Aguas y Servicios de la Comarca de Llerena para el funcionamiento de una Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible.

Ámbito de la modificación.

La modificación propuesta afecta a la totalidad de los terrenos del término municipal adscritos a la clase de Suelo No Urbanizable común de Valencia de las Torres, y al Suelo no Urbanizable protección Dehesa.

A la hora de mencionar dicha clasificación de suelo, en el contenido y justificación de la memoria, nos referiremos a ella como suelo rústico, en virtud de lo establecido en la disposición transitoria segunda de la LOTUS, bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley", que establece:

"1. El régimen urbanístico del suelo establecido en la presente ley se aplicará según la siguiente regla general:

- a) En los municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho será de aplicación el régimen del suelo previsto en el Título III de la Ley".

[...]

2. La aplicación del régimen urbanístico del suelo de esta ley tendrá las siguientes particularidades:

- a) Se considerarán equivalentes el suelo urbano consolidado y no consolidado al suelo urbano; el suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar al suelo urbanizable; el suelo no urbanizable al suelo rústico; y el suelo no urbanizable protegido al suelo rústico protegido".

Fines y objetivos.

Con la tramitación de esta modificación se pretende dar respuesta a la problemática que surge en el Ayuntamiento de Valencia de las Torres, a la hora de la tramitación de expedientes para implantar usos y actividades en suelo rústico, como consecuencia de la aplicación de algunas condiciones del PGM que no se encuentran adaptadas a la LOTUS y que resultan más restrictivas que éstas.

La presente modificación propone cambiar alguno de los parámetros actuales de las Normas Urbanísticas Municipales en Suelo no urbanizable Común y protección Dehesa, referidos a las características de altura y número de plantas de las parcelas existentes, para posibilitar la implantación de naves agrícolas ganaderas o edificios y del mismo modo facilitar y posibilitar la ubicación en no urbanizable Común de las instalaciones ganaderas y naves existentes en el núcleo urbano.

Actualmente las NNSS establecen entre las condiciones generales de edificabilidad en el suelo no urbanizable: una altura máxima de 7,00 m para una sola planta.

Se propone adaptar el régimen de altura y número de plantas a lo establecido en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), fijando dicho régimen de altura: una altura máxima de 7,50 metros y dos plantas.

Esta modificación de los artículos 98 y 104 de las normas subsidiarias de Valencia de las Torres no afecta al régimen de usos establecido por el PGM, ni a la redelimitación de los ámbitos que configuran las diferentes categorías de protección.

La modificación que se plantea solo propone cambios en la normativa urbanística del PGM de Valencia de las Torres, sin que la documentación gráfica resulte afectada por la misma.

Se redacta Documento inicial estratégico, que se presenta a la Dirección General de Sostenibilidad para que informe sobre el sometimiento o no a evaluación ambiental estratégica.

Todo plan de ordenación urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior debe acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación. Junto a la presente modificación puntual se hace entrega del mismo, en cumplimiento del artículo 50.5 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Alcance de la modificación.

La modificación que se plantea, propone cambios que afectan sólo al suelo rústico (SNU según NNSS del término municipal de Valencia de las Torres (Badajoz).

El alcance territorial de la modificación puntual nº. 07 de Valencia de las Torres se limita únicamente a su término, no existiendo normativa supramunicipal cuyas directrices tengan que ser respetadas.

Al ser una normativa anterior a la LOTUS, las normas urbanísticas de Valencia de las Torres no se encuentran adaptadas a las condiciones de edificación de suelo rústico que contempla la legislación vigente, por lo que se pretende modificar parcialmente las fichas correspondientes al suelo rústico en sus diferentes categorías con la finalidad de equiparar varios parámetros edificatorios en suelo rústico a la norma autonómica.

Los artículos a modificar encuentran su ubicación en el Título IV "Normas de Edificación", capítulo II "Normas para suelo no urbanizable", apartado 1: "Condiciones Generales" artículo 98 "Condiciones de Edificabilidad" y apartado 2: "S.N.U. E.P. Dehesa" artículo 104 "Condiciones de Edificabilidad" de las Normas Subsidiarias:

La modificación que se plantea solo propone cambios en las fichas mencionadas del PGM de Valencia de las Torres, sin que el régimen de usos ni la documentación gráfica resulte afectada por la misma.

Contenido de la modificación.

El contenido de la modificación, ajusta los parámetros altura y número de plantas en suelo rústico, con el objeto de hacerlos coincidir con los establecidos en LOTUS.

Como se ha señalado, se pretende introducir una nueva redacción con el siguiente contenido:

Primero. Se le da una nueva redacción a la regulación de las condiciones generales de altura y número de plantas a las construcciones en suelo no urbanizable común que se encuentran incardinadas en el artículo 98. "Condiciones de Edificabilidad" de las Ordenanzas de suelo no urbanizable, dentro del título IV "Normas de Edificación", capítulo II "Normas para suelo no urbanizable", apartado1: "Condiciones Generales" de las Normas Subsidiarias:

Se pretende la implantación de 7,50 m de altura en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior y dos plantas de edificación, eliminándose del articulado la diferenciación de determinaciones según sea edificio industrial, agrícola, de utilidad pública o interés social a la hora de establecer dichos parámetros. Actualmente se definen 7,00 m de altura y una sola planta para todo tipo de edificaciones.

Los usos permitidos para el establecimiento de dichos parámetros son los especificados en el artículo 97, considerándose que se aplican al suelo no urbanizable común, al detallarse en los artículos siguientes los usos permitidos en los suelos que gozan de algún tipo de protección. En lo relativo a la altura máxima permitida en suelo rústico, actualmente se permite 7 metros de altura máxima. Se pretende la implantación de la altura de 7,5 metros a cumbre, con la posibilidad de exenciones en función del tipo de actividad y con la justificación de las necesidades de las mismas.

Segundo. Se le da una nueva redacción a la regulación de las condiciones de altura y número de las plantas a las construcciones en suelo no urbanizable especial protección Dehesa (S.N.U.E.P. Dehesa) que se encuentran incardinadas en el artículo 104. de las Ordenanzas de suelo no urbanizable, "Condiciones de Edificabilidad" de las Ordenanzas de suelo no urbanizable, dentro del Título IV "Normas de Edificación" capítulo II "Normas para suelo no urbanizable", Apartado 2: S.N.U. E.P. Dehesa de las Normas subsidiarias para los usos constructivos permitidos en este tipo de suelo, descritos en el artículo 103 de las NNSS:

Se pretende la implantación de 7,50 m de altura y dos alturas de edificación. Actualmente se definen 3,5 m de altura y una sola planta.



Los usos permitidos para el establecimiento de dichos parámetros son los especificados en el artículo 103 de las NNS.

Documentación afectada por la modificación.

A continuación, establecemos las diferencias entre el estado actual y el estado modificado resultante de los artículos afectados (en azul los textos introducidos objeto de modificación y se subraya aquello que se elimina).

Redacción actual	Redacción modificada
Capítulo II.-Normas para SUELO NO URBANIZABLE Apartado 1. Condiciones Generales. Artículo 98. Condiciones de edificabilidad. 1. Las construcciones deberán poseer un carácter de edificaciones aisladas, separándose de los límites de la parcela al menos 10,00 m., excepto en las edificaciones dedicadas a actividades declaradas de Utilidad público o Interés social, que se separarán 5,00m, como mínimo. 2. El número de plantas será una, con una altura máxima de 7,00 m. en edificios industriales y agrícolas se admite la construcción de entre plantas, con una ocupación máxima del 50 % de la superficie ocupada por la planta inferior. En edificaciones dedicadas a actividades declaradas de Utilidad Pública ó interés social, se permitirá la construcción de dos plantas, manteniéndose la altura máxima de 7,00 metros. 3. La edificabilidad será de 0,05 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios de carácter residencial, de 0,15 m²/m² en edificios industriales y agrícolas y de 0,25 m²/m² para instalaciones de Utilidad pública o de interés social. 4. En parcelas ya consolidadas con superficie menor que las establecidas en el artículo 96.2 podrá construirse, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los tres puntos anteriores	Capítulo II.-Normas para SUELO NO URBANIZABLE Apartado 1. Condiciones Generales Artículo 98. Condiciones de edificabilidad. 1. Las construcciones deberán poseer un carácter de edificaciones aisladas, separándose de los límites de la parcela al menos 10,00 m., excepto en las edificaciones dedicadas a actividades declaradas de Utilidad público o Interés social, que se separarán 5,00m, como mínimo. 2. El número de plantas será dos, con una altura máxima de 7,50 m en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior. 3. La edificabilidad será de 0,05 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios de carácter residencial, de 0,15 m²/m² en edificios industriales y agrícolas y de 0,25 m²/m² para instalaciones de Utilidad pública o de interés social. 4. En parcelas ya consolidadas con superficie menor que las establecidas en el artículo 96.2 podrá construirse, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los tres puntos anteriores.



Redacción actual	Redacción modificada
Capítulo II.-Normas para SUELO NO URBANIZABLE Apartado 2. S.N.U. E.P. Dehesa. Artículo 104. Condiciones de edificabilidad. 1. La edificabilidad será en todos los casos 0,05 m ² /m ² 2. La altura máxima permitida será de 3.5 m en una sola planta. 3. En caso de edificios construidos con fuerte pendiente, la altura en cualquiera de sus caras no podrá superar los 6 m. 4. Las edificaciones no podrán adosarse a los límites de la parcela, debiendo existir una separación mínima a linderos de 6 m. 5. En parcelas ya consolidadas con superficie menor que la establecida en el artículo 96.2 podrá constituirse siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los puntos anteriores	Capítulo II.-Normas para SUELO NO URBANIZABLE Apartado 1. S.N.U. E.P. Dehesa. Artículo 104. Condiciones de edificabilidad. 1. La edificabilidad será en todos los casos 0,05 m ² /m ² . 2. El número de plantas será dos, con una altura máxima de 7,50 m en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior. 3. Las edificaciones no podrán adosarse a los límites de la parcela, debiendo existir una separación mínima a linderos de 6m. 4. En parcelas ya consolidadas con superficie menor que la establecida en el artículo 96.2 podrá constituirse siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los puntos anteriores

Evaluación ambiental estratégica.

En relación con la Ley 16/2015, de protección ambiental en la Comunidad Autónoma de Extremadura, debe significarse que, por la naturaleza de sus determinaciones, la presente Modificación Puntual 07 de las NNSS de Valencia de las Torres está incluida en los supuestos de aplicación de evaluación ambiental estratégica simplificada definidos en su artículo 49.

No obstante, en virtud del informe ambiental emitido el día 20 de abril de 2022, por el Director General de Sostenibilidad, no es previsible que Modificación Puntual n.º 07 de las NNSS de Valencia de las Torres vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la NO necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria,

Suspensión de licencias.

La modificación propuesta altera varios parámetros edificatorios en suelo rústico que al ser menos restrictivos que los vigentes no exigen la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito que la conforma.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA**
(artículo 59 de la LOTUS)

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Ángel M.ª Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 24/09/2025 y BA/044/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para adaptar los parámetros edificatorios de altura y número de plantas en suelo no urbanizable a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (arts. 98 y 104 del capítulo II de las normas urbanísticas).

Municipio: Valencia de las Torres.

Aprobación definitiva: 26 de junio de 2025.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en los arts. 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE de 28-12-21).

Mérida, 24 de septiembre de 2025.

• • •